TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quyết định giám đốc thẩm Số: 03/2024/DS-GĐT Ngày 13-3-2024 V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

***- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có*:**

Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Minh - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hồng Phúc;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Bà Đào Thị Minh Thủy;

Ông Ngô Tiến Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thơm - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính*" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty X - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên; địa chỉ: Số 15 Lê D, phường Bến N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty X - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên: Ông Phạm Anh T, Giám đốc Công ty.

- *Bị đơn*: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1940; cư trú tại: Số 494 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiện C, sinh năm 1970; cư trú tại: Số 224A Huỳnh Văn B, phường 11, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Phạm Xuân V, sinh năm 1963;

2. Anh Phạm Đức H1, sinh năm 2004;

3. Bà Nguyễn Thị Thiên H2, sinh năm 1969;

Cùng cư trú tại: Số 494 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Thiện C, sinh năm 1970; cư trú tại: Số 224A Huỳnh Văn B, phường 11, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Thiên H3, sinh năm 1975; cư trú tại: Số 178/6D Điện Biên P, phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thiện C, sinh năm 1970; cư trú tại: Số 224A Huỳnh Văn B, phường 11, quận Phú N, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2019).

6. Chị Phạm Hồng H4, sinh năm 1998 (du học sinh tại S, Hoa Kỳ); địa chỉ thường trú: Số 494 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. P - Cửa hàng 19 Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 131 Chu Văn A, phường 26, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lỗ Thị Thúy H5 - Cửa hàng trưởng.

8. Ủy ban nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 06 Phan Đăng L, phường 14, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T1; (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2019).

9. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 86 Lê Thánh T, phường Bến N, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 31/7/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty X - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên do ông Phạm Anh T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty X - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (viết tắt là Công ty X) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao quyền sử dụng khu đất có diện tích 3.625m^2 thuộc các thửa đất số 18^{-1}, 18-, 28^{-1}, 28^{-2}, tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính phường 21, quận Bình T (là thửa đất số 28 và số 32 tài liệu năm 2003) tại địa chỉ 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc khu đất do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử lý tài sản vắng chủ, xác lập quyền sở hữu Nhà nước của hộ kinh doanh xăng dầu bà Nguyễn Thị K, Dương H6 và giao cho Công ty X quản lý tài sản Nhà nước theo Quyết định số 177/QĐ-UB ngày 16/6/1983 và Quyết định số 1398/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/5/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 18/7/1999, Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty X ký Hợp đồng thuê đất số 13379/HĐ-GTĐ có thời hạn 5 năm. Ngày 31/5/2014, Ủy ban nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2695/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất nêu trên của Công ty X để làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu.

Trong khuôn viên khu đất do Công ty X quản lý, vợ chồng bà Đặng Thị H và ông Nguyễn Thiện H7 (đã chết) trước đây là cán bộ công nhân viên của Công ty X nên Công ty có bố trí nhà ở diện tích sử dụng 140m^2, vợ chồng bà H đã hợp thức hóa căn nhà 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T có diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là 311,47m^2.

Phần diện tích đất còn lại 261,6m^2, trên đất có căn nhà cấp 4, bà H đang chiếm hữu, sử dụng. Tháng 6/2016, bà H tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đối với phần diện tích đất này. Công ty X không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Nay Công ty X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H phải tháo dỡ nhà xây dựng bất hợp pháp trên phần đất của Công ty X, buộc bà H trả lại toàn bộ phần diện tích đất đã chiếm hữu, sử dụng và xây dựng bất hợp pháp là 261,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 18 và số 28, tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Đơn phản tố ngày 14/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Đặng Thị H do ông Nguyễn Thiện C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1978, vợ chồng ông Nguyễn Thiện H7 và bà Đặng Thị H được Công ty X cấp cho căn nhà số 494 (số cũ 178/6D) Điện Biên P, phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh để ở, tổng diện tích khuôn viên gồm nhà chính, các công trình phụ và sân khoảng 587,5m^2. Gia đình bà H trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1976, có đăng ký kê khai nhà đất năm 1999. Năm 2001, do không đủ điều kiện về tài chính, bà H chỉ làm thủ tục mua hóa giá một phần đối với nhà ở chính và quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nhà đất số 300/83 Xô Viết Nghệ T (số cũ 178/6D Điện Biên P), phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 311,47m^2 đất.

Phần diện tích còn lại 261,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 18 và số 28, tờ bản đồ số 4, phường 21, quận Bình T theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2016 vẫn do gia đình bà H trực tiếp quản lý sử dụng, gắn liền với phần nhà ở chính đã được cấp Giấy chứng nhận. Thực tế, vị trí khuôn viên giữa trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T và vị trí khuôn viên nhà ở số 178/6D Điện Biên P, phường 21, quận Bình T được xác định bởi tường rào ranh giới hiện hữu đã được chủ cây xăng xây dựng từ trước; sau này Công ty X đã cải tạo, xây dựng thành bức tường ranh giới kiên cố như hiện nay. Bị đơn xác định phần đất tranh chấp Công ty X đã giao cho ông Nguyễn Thiện H7 sử dụng theo Giấy xác nhận số 524.XD/VT tháng 9/1983 của Công ty X.

Quyết định số 1398/QĐ-UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/5/1994 xác nhận: Mặt bằng trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T diện tích 3.366m^2 do linh mục người nước ngoài đứng

bộ, đăng ký ngày 17/6/1957, và xác lập quyền sở hữu Nhà nước toàn bộ tài sản bao gồm: Đất đai, nhà xưởng và thiết bị kinh doanh nguyên của Công ty X tại Trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T. Do vậy, quyết định này chỉ xác lập quyền sở hữu nhà nước đối với trạm xăng dầu có diện tích 3.366m^2, không đề cập đến phần nhà chính và các công trình phụ gắn liền với căn nhà của ông Nguyễn Thiện H7.

Quyết định số 2695/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/5/2014 công nhận quyền sử dụng đất của Công ty X để làm cửa hàng kinh doanh có tổng diện tích 3.625,1m^2. Như vậy, phần diện tích chênh lệch 3.625,1m^2 - 3.366m^2 = 259,1m^2 chính là một phần thửa đất số 28^{-1} thuộc khuôn viên nhà số 494 (số cũ 178/6D) Điện Biên P, phường 21, quận Bình T mà gia đình bà H trực tiếp quản lý sử dụng từ trước cho đến nay.

Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 28 diện tích 258m^2, một phần thửa đất số 18 diện tích 3,6m^2, tổng cộng 261,6m^2, tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính phường 21, quận Bình T và phần xây dựng trên đất theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 20/5/2015, kiểm tra nội nghiệp ngày 09/6/2016 thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Đặng Thị H. Yêu cầu hủy một phần Quyết định số 2695/QĐ-UBND ngày 31/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (liên quan đến phần đất tranh chấp) vì đã ban hành không đúng thực tế, trái quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Xuân V, ông Phạm Đức H1, bà Nguyễn Thị Thiên H2 do ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất ý kiến với bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất các bên tranh chấp gia đình bà H đã chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai trong khoảng thời gian trên 30 năm theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thiện C, bà Nguyễn Thị Thiên H3 do ông Nguyễn Thiện C là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất ý kiến với bị đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là P - Cửa hàng số 19 Thành phố Hồ Chí Minh do bà Lỗ Thị Thúy H5 trình bày: Cửa hàng số 19 kinh doanh xăng dầu tại khu đất đang tranh chấp. Cửa hàng có cùng ý kiến với nguyên đơn về việc bà H chiếm hữu, sử dụng đất bất hợp pháp nên buộc phải tháo dỡ tài sản trả lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 01/12/1987, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số 714/GPXD-87 cho Công ty X - Bộ Vật tư, xây dựng cổng và tường rào trên thửa đất tọa lạc tại địa chỉ 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T. Theo hồ sơ Đăng ký nhà - đất năm 1999: Bà H kê khai nhà đất số 178/6 Điện Biên

P, phường 21, quận Bình T diện tích khuôn viên 587,5m^2, nguồn gốc nhà đất thuê lại của Nhà nước để ở theo Hợp đồng thuê nhà số 2138/HĐ ngày 19/11/1993.

Ngày 31/5/2014, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2695/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất của Công ty X để làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu, trong đó có khu đất số 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T với diện tích 1.891,2m^2, vị trí được xác định theo Bản đồ vị trí số 20897/KĐ/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 22/02/2006, thời hạn thuê đất đến hết năm 2025.

Ngày 25/8/2016, bà H nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 494 Điện Biên P, hường 21, quận Bình T theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 20/5/2015, kiểm tra nội nghiệp ngày 09/6/2016. Ngày 07/12/2016, Ủy ban nhân dân quận Bình T có Văn bản số 3157/UBND-TNMT trả lời bà H: Ủy ban nhân dân quận không có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhà đất số 494 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T cho gia đình bà H.

Về quy hoạch thì khu đất thuộc một phần đường dự phòng 12m, phần còn lại quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp (đất ở, thương mại - dịch vụ, văn phòng cây xanh).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 582/2021/DS-ST ngày 22/4/2021, Tòa nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty X;

Buộc bà Đặng Thị H, ông Phạm Xuân V, bà Nguyễn Thị Thiên H2, anh Phạm Đức H1, ông Nguyễn Thiện C, bà Nguyễn Thị Thiên H3 có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng tại thửa đất số 18^{-1}, 28^{-1} (thửa chính thức số 32), tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 261,6m^2 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 20/5/2015 để trả lại đất cho Công ty X sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty X - TNHH MTV trả cho bà Đặng Thị H, ông Phạm Xuân V, bà Nguyễn Thị Thiên H2, anh Phạm Đức H1, ông Nguyễn Thiện C, bà Nguyễn Thị Thiên H3 số tiền trị giá phần xây dựng là 219.700.800 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Đặng Thị H về việc công nhận phần đất thuộc một phần thửa đất số 18, một phần thửa đất số 28, tờ bản đồ số 4, Bộ địa chính phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh; có diện tích 261,6m^2 và phần xây dựng trên đất có diện tích 116,8m^2 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo vẽ ngày 20/5/2015 (kiểm tra nội nghiệp ngày 09/6/2016) thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Đặng Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Đặng Thị H về việc hủy một phần nội dung Quyết định số 2695/QĐ-UBND ngày 31/5/2014 của Ủy

ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (tương ứng với số thứ tự 07 của danh sách kèm theo quyết định).

4. Bà Đặng Thị H có trách nhiệm trả lại cho Công ty X - TNHH MTV 22.500.000 đồng chi phí thẩm định giá.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/5/2021, bà Đặng Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 582/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 412/2022/QĐ-PT ngày 21/6/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 472/2021/TLPT-DS ngày 20/10/2021 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính" giữa nguyên đơn là Công ty X - TNHH MTV với bị đơn là bà Đặng Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 582/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 30/8/2022, bà Đặng Thị H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 75/2023/KN-DS ngày 25/12/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 412/2022/QĐ-PT ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 582/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Quyết định số 177/QĐ-UB ngày 16/06/1983 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định quốc hữu hóa toàn bộ tài sản của Công ty S đầu tư tại Trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh; giao cho Sở nhà đất và công trình công cộng quản lý phần nhà phía sau Trạm xăng số 178/6 Điện Biên P, quận Bình T và giao Công ty X quản lý và điều hành Trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, quận Bình T. Tại Báo cáo số 146/XL-XD ngày 01/06/1993 của Ban cải tạo công thương nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh về quá trình xử lý tài sản Trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, phường 21, quận Bình T thì mặt bằng Trạm

xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, quận Bình T có diện tích 3.366m^2. Tại Biên bản xem xét vị trí Trạm xăng dầu ngày 09/3/1994 của Ban cải tạo công thương nghiệp thì mặt bằng Trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P thể hiện: Theo bản trích sao điền thổ số 1256/BC-XCĐ ngày 29/10/1987 và theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 10/10/1987 của Ban quản lý đất đai thì diện tích toàn bộ Trạm xăng dầu cũng là 3.366m^2. Ngày 03/05/1994, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1398/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu Nhà nước toàn bộ tài sản bao gồm: Đất đai, nhà xưởng và thiết bị kinh doanh nguyên của công ty X tại Trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Trên thực tế, từ khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử lý tài sản của Công ty S đã hình thành lên hai khuôn viên đất: Phía trước là Trạm xăng dầu số 178/6 Đ, quận Bình T trên diện tích đất 3.366m^2, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao Công ty X quản lý và điều hành; phần nhà phía sau Trạm xăng dầu số 178/6 Điện Biên P, quận Bình T (có diện tích đất đang tranh chấp), Ủy ban nhân dân Thành phố H giao cho Sở nhà đất và công trình công cộng quản lý.

[3] Đối với nhà đất phía sau Trạm xăng dầu, theo Giấy xác nhận số 524XD/VT tháng 09/1983 của Công ty X thì từ năm 1976 Công ty X cấp cho ông Nguyễn Thiện H7 (là chồng của bà H) căn nhà số số 178/6 Điện Biên P, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1978, bà H đã đăng ký kê khai nhà ở tại Ủy ban nhân dân phường 21, quận Bình T. Cuối năm 1979, Công ty X đã bàn giao nhà đất của vợ chồng bà H sang Xí nghiệp quản lý phát triển nhà quận Bình T. Bà H ký hợp đồng thuê nhà với Xí nghiệp quản lý phát triển nhà. Ngày 18/8/1999, bà H tiếp tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 587,5m^2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 21, quận Bình T. Năm 2001, bà H đã mua hóa giá một phần đối với nhà chính và quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà có diện tích 311,47m^2 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số 300/83 Xô Viết Nghệ T (số cũ 178/6D Điện Biên P), phường 21, quận Bình T. Phần diện tích còn lại 261,6m^2 hiện đang tranh chấp là một phần thuộc thửa đất số 18^{-1} và một phần thuộc thửa đất số 28^{-1}, tờ bản đồ số 4, tại phường 21, quận Bình T theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 20/05/2016 vẫn do gia đình bà H trực tiếp quản lý sử dụng.

[4] Như vậy, diện tích 261,6m^2 đất đang tranh chấp bà H đã quản lý sử dụng từ năm 1976 và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất năm 1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 21, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ra quyết định thu hồi đất của bà H mà đã ra Quyết định số 2695/QĐ-UBND ngày 31/5/2014 công nhận quyền sử dụng 3.625,1m^2 đất của Công ty X (trong đó có 261,6m^2 đất bà H đang quản lý sử dụng từ năm 1976) là không đúng quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 2003. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ Quyết định số 2695/QĐ-UBND ngày 31/05/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành không đúng quy định của pháp luật để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả đất cho

nguyên đơn là chưa đủ cơ sở, chưa xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất này của bà H.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai ngày 21/6/2022, Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập xét xử cho bà H, ông Nguyễn Thiện C; người kháng cáo bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Nguyễn Thiện C đều vắng mặt không có lý do, nên Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do Bản án dân sự sơ thẩm số 582/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Bản án dân sự sơ thẩm này có hiệu lực pháp luật thông qua Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Do đó, mặc dù Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm là không sai nhưng cần phải hủy cả Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 582/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 75/2023/KN-DS ngày 25/12/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 412/2022/QĐ-PT ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 582/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính*" giữa nguyên đơn là Công ty X - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên với bị đơn là bà Đặng Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Tp.Hồ Chí Minh (kèm hồ sơ vụ án);
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GĐKT II TANDTC (02 bản), TKTP, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Văn Minh